

## **Großartig aufgeteilte 3 Zimmerwohnung nahe Arthaberpark!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/620**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,56 €
<b>USt.:</b>	19,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

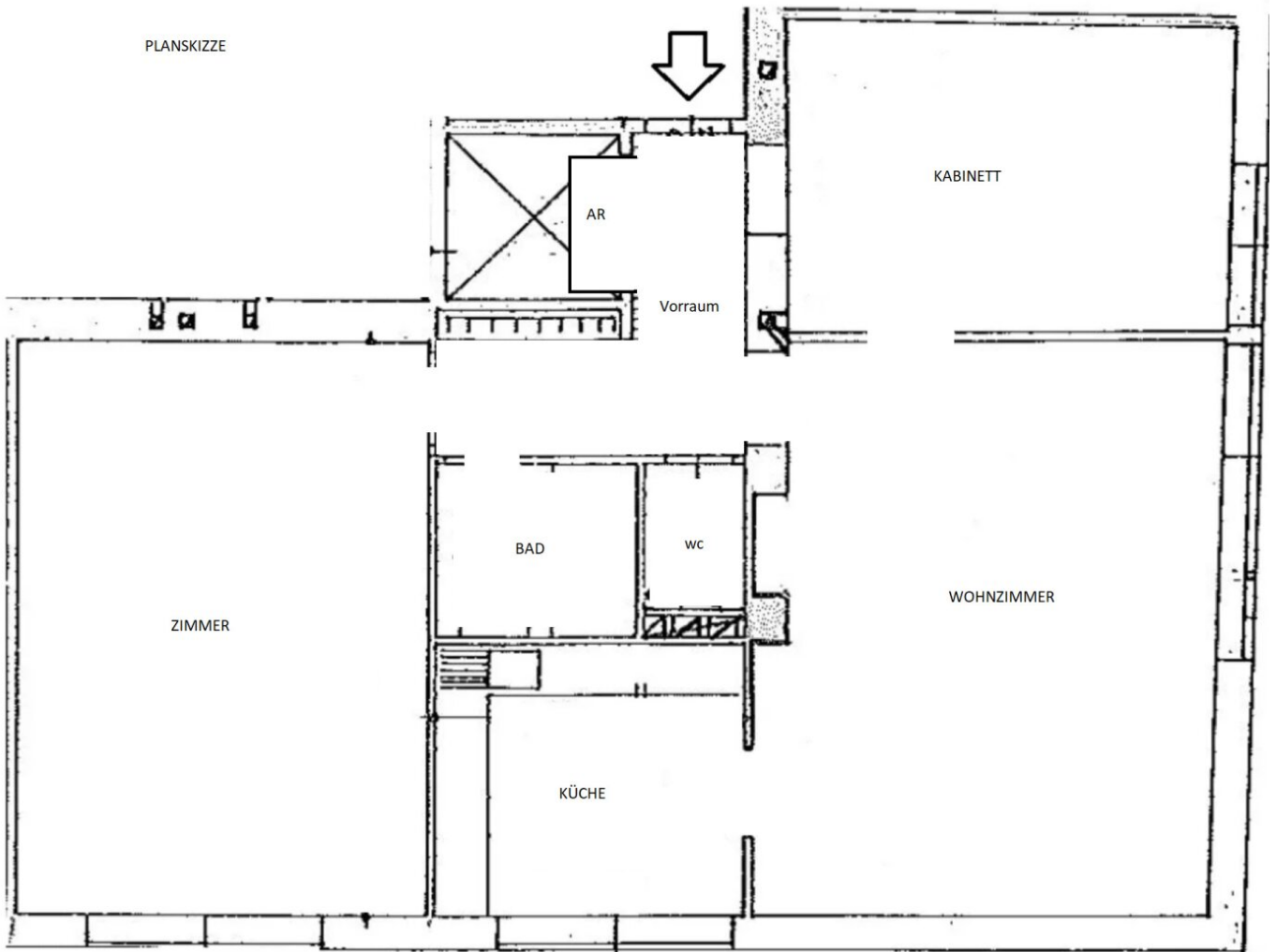








PLANSKIZZE



## Objektbeschreibung

Wenige Minuten vom Reumannplatz entfernt, gelangt diese **rund 65m<sup>2</sup> große 3 Zimmerwohnung** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten und adaptierungsbedürftigen Zustand. Sie liegt im **1. Liftstock** eines gepflegten, ca. 1959 erbauten Hauses. Der Grundriss bietet viel Nutzungs- und Gestaltungspotenzial. Insgesamt verfügt die Wohnung über ein geräumiges rund 21m<sup>2</sup> großes **Wohnzimmer sowie 2 weitere Schlafzimmer (11m<sup>2</sup> und 18m<sup>2</sup>)**. Das **Badezimmer** ist mit einer **Dusche** ausgestattet. Der separate Küchenraum ist über das Wohnzimmer zu begehen. **Das Vorzimmer, der kleine Abstellraum** sowie die **separate Toilette** komplettieren das Immobilienangebot.

**Wir weisen darauf hin, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Küche
- separate Toilette
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap